Communiqué de presse

La Défense, le 27 août 2024

L'adaptation des logements sociaux au vieillissement et au handicap

Un enjeu intégré dans les stratégies de la majorité des bailleurs mais traité de manière inégale

L'ANCOLS publie ce jour son étude sur l'adaptation des logements locatifs sociaux à la perte d'autonomie liée au vieillissement et au handicap. Elle visait à effectuer un état des lieux des pratiques actuelles des organismes de logement social en matière d'adaptation des logements, ainsi que de proposer une première quantification des besoins en ce sens.

Les bailleurs sociaux ont une faible connaissance de leur parc et des besoins de leurs locataires. Malgré ce déficit de suivi, un essai de quantification a été réalisé : on estime le nombre de logement sociaux adaptés et adaptables respectivement à **au moins 350 000 et 750 000**. Par ailleurs, entre 26 et 28 % du parc social est accessible.

Parallèlement, on estime que **600 000 ménages locataires dans le parc social ont actuellement besoin d'aménagements spécifiques** et 1,3 million potentiellement du fait de leur seul âge.

Face à cet enjeu démographique, **la majorité des bailleurs sociaux fait de l'adaptation des logements sa principale stratégie** et priorité. En 2022, les bailleurs ont reçu près de **50 000 demandes d'adaptation et 36 000 ont été acceptées**. La construction de nouveaux logements adaptés ou les mutations internes sont également citées comme moyens d'actions.

Cependant, **la traduction dans les faits n'est pas aussi systématique**. Seuls 14 % des bailleurs ont un service dédié à ces questions. Dans 9 cas sur 10, la priorisation se traduit par une réponse à la demande au cas par cas. Le nombre de travaux est faible : pour la moitié des bailleurs, il est quasi nul en 2022. Par ailleurs, la communication vers les locataires est loin d'être généralisée : seuls 4 bailleurs sur 10 déclarent avoir une stratégie de communication en ce sens.

Si certains bailleurs se distinguent par leur implication et leur niveau important d'investissement (40 % du total des organismes), d'autres ne se sont peu ou pas saisis de la problématique (46 % de l'ensemble). Pour y répondre, un groupe à part, les bailleurs « bâtisseurs », se distingue par son choix d'opter pour la construction neuve (14%).

Après le départ du locataire, contrairement à ce que prévoit la réglementation (R441-4 du CCH), l'attribution du logement adapté n'est pas forcément orientée vers une personne ayant le même besoin. Seuls 30 % des bailleurs déclarent le faire systématiquement.

Concernant le financement des travaux, le **dégrèvement de TFPB et les fonds propres sont les deux principales sources citées par les bailleurs**. Les autres sources de financement ne

sont que très peu citées par les bailleurs et beaucoup évoquent la rigidité des critères de financement comme facteur freinant la mise en œuvre des travaux.

- Retrouvez l'étude complète

Depuis sa création au 1er janvier 2015, l'agence nationale de contrôle du logement social (ANCOLS), établissement public placé sous la tutelle de l'État, est chargée de contrôler et d'évaluer les organismes du logement social et du secteur de la participation des employeurs à l'effort de construction (principalement « Action Logement »).

L'ANCOLS s'organise autour de deux grandes missions opérationnelles : une mission de contrôle et d'évaluation des organismes et une mission d'évaluations transversales avec la réalisation d'études et la production de statistiques. L'ANCOLS détermine les suites des contrôles et en suit la mise en œuvre des mesures correctives demandées aux organismes contrôlés. Dans le cadre de ces suites, l'agence peut prononcer des mises en demeure avec ou sans astreintes et proposer des sanctions au ministre chargé du logement à l'encontre des organismes contrôlés, de leur gouvernance et de leurs dirigeants. Elle est amenée à formuler des préconisations afin d'être en appui de la définition des politiques publiques.

Les missions précises de l'agence sont définies dans l'article L. 342-2 du code de la construction et de l'habitation.

Contact presse : Mathieu ROUAULT – mathieu.rouault@ancols.fr